KWONG YIK BANK BHD. & SATU LAGI

lwn.

LEE HWA CHENG

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
DATO' HJ. WAN MOHAMED BIN WAN MUSTAPHA H.
[GUAMAN NO. S2-22-136-92]
1 SEPTEMBER 1993

KONTRAK: Perjanjian Sewaan-Lanjutan tempoh penyewaan-Perbelanjaan pengubahsuaian - Ekuiti.

Plaintif kedua telah membeli premis melalui perjanjian jualbeli. Sebelum premis dijual, penjual menyewanya kepada defendan. Setelah premis dibeli, defendan membayar sewa bulanan kepada plaintif kedua. Apabila tamat tempoh sewaan mengikut perjanjian sewaan, defendan enggan menyerah balik premis. Plaintif kedua mengambil tindakan saman di Mahkamah Seksyen. Tindakan dibatalkan atas alasan plaintif kedua tiada *locus standi* dan tanpa mengambil tindakan bersama dengan plaintif pertama yang menjadi assignee kepada premis.

Plaintif pertama dan plaintif kedua memasukkan tindakan di Mahkamah Tinggi. Permohonan plaintif - plaintif melalui saman dalam kamar untuk mendapat penghakiman terus dibawah Aturan 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ditolak dengan kos oleh Penolong Kanan Pendaftar.

Plaintif-plaintif membuat rayuan kepada Hakim Dalam Kamar.

Diputuskan:

[1] Mahkamah membatalkan keputusan Penolong Kanan Pendaftar dan membenarkan permohonan plaintif untuk mendapat penghakiman terus.

[2] Perjanjian sewaan diantara defendan dan penjual mengikati defendan. Kemudiannya mengikati defendan dengan plaintif kedua sebagai pembeli premis. Tiada peruntukkan untuk melanjut atau pilihan untuk melanjut tempoh penyewaan dalam perjanjian sewaan.

[3] Tiada bukti yang penjual mengesahkan pembeli akan meneruskan penyewaan premis.

[4] Tiada bukti perbelanjaan pengubahsuaian premis oleh defendan berdasarkan kepercayaan sewaan akan dilanjutkan.

[5] Defendan tiada hak ekuiti untuk menyambung penyewaan disebabkan tidak mendapat kepastian dari plaintif kedua.

[6] Pembatalan kes bukan penolakan permohonan.

***Obiter dictum*:**

Dalam transaksi 'Loan-cum Assignment' pemilikan harta tidak berpindahmilik daripada peminjam kepada Bank sehingga Mahkamah membuat Perintah jualan harta oleh Bank.

[Rayuan dibenarkan].

Kes-kes yang dirujuk:

Yat Tung Investment Co. Ltd. lwn. Dao Heng Bank Ltd. & Anor. [1975] AC 581 ***(dirujuk)***

SCF Finance Ltd. lwn. Masri & Anor. [1987] 1 All ER 194 ***(dirujuk)***

Malayan United Finance Bhd. lwn. Noormurni Sdn. Bhd. & Anor. [1988] 1 CLJ 149/1988] 1 MLJ 395 ***(dirujuk)***

Lim Hock Kim lwn. Sim Seng Quee [1982] 2 MLJ 210 ***(dirujuk)***

Mok Deng Chee lwn. Yap See Hoi & Ors. [1981] CLJ 124/[1981] 2 MLJ 321 ***(dirujuk)***

Devi lwn. Francis [1969] 2 MLJ 169 ***(dirujuk)***

Rethnasamy lwn. Teoh Ngoo Mooi & Anor. [1983] 1 MLJ 344 ***(dirujuk)***

Cheo Lean How lwn. Fock Fong Looi [1985] 2 MLJ 440 ***(dirujuk)***

Ong Heng Hwa Realty Sdn. Bhd. lwn. Teoh Chai Siok [1971] 1 MLJ 124 ***(dirujuk)***

Akta-akta yang dirujuk:

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14

Bagi pihak plaintif - T/n. Skrine & Co.
Bagi pihak defendan - T/n. Soo Thien Ming & Shahrizat

ALASAN PENGHAKIMAN

Hj. Wan Mohamed bin Wan Mustapha H:

Plaintif-plaintif dalam kes ini, melalui writ saman, menuntut supaya defendan menyerah milik kosong premis yang dikenali sebagai Lot LG 135, Sungai Wang Plaza, No. 111 Jalan Bukit Bintang, 55100 Kuala Lumpur (selepas daripada ini disebut sebagai "Premis Tersebut"). Selain daripada itu plaintif-plaintif menuntut *mense profit* mulai 1 Oktober 1989 dan, secara lanjutan atau secara alternatif, gantirugi, faedah (bunga) dan kos.

Fakta-fakta dan latarbelakang Premis Tersebut adalah seperti berikut:

(1) Plaintif kedua telah membeli Premis Tersebut daripada seorang bernama Liow Hoon Chai (kemudian daripada ini disebut

sebagai 'Penjual') melalui satu perjanjian Jualbeli yang bertarikh pada 24 Mei 1989. Perjanjian Jualbeli ini telah dikemukakan dan ditanda sebagai Exh. "CKH-2" yang dilampirkan kepada afidavit plaintif yang diikrarkan pada 21 Mei 1992 - kandungan (4) dalam fail kes ini.

(2) Sebelum daripada premis tersebut dijual kepada plaintif, Penjual (Liow Hoon Chai) telah menyewakannya kepada defendan melalui satu Perjanjian Penyewaan bertarikh pada 3 Oktober 1986. Perjanjian Sewaan (Tenancy Agreement) ini dikemukakan dan ditanda sebagai "CKH-1" yang dilampirkan kepada afidavit Plaintif yang tersebut di atas. Mengikut Perjanjian Sewaan itu Penjual telah menyewakan Premis Tersebut selama 3 (tiga) tahun, bermula pada 1 Oktober 1986 dan tamat pada 30 September 1989.

(3) Setelah Premis Tersebut dibeli oleh plaintif kedua, defendan telah membayar sewa bulanannya kepada plaintif kedua.

(4) Apabila tamat tempoh sewaan mengikut Perjanjian Sewaan, iaitu pada 30 September 1989, plaintif kedua memberi notis kepada defendan supaya menyerah balik Premis Tersebut kepadanya. Defendan telah enggan berbuat demikian.

(5) Di atas kegagalan defendan menyerah milik kosong Premis Tersebut, plaintif kedua telah memasukkan tuntutan terhadap defendan di Mahkamah Sesyen Kuala Lumpur melalui kes atau tindakan Saman No. 52-3054-89. Kes saman di Mahkamah Sesyen Kuala Lumpur tersebut telah dibatalkan di atas alasan plaintif kedua tiada *locus standi*; dan tanpa mengambil tindakan bersama-sama dengan plantif pertama yang menjadi assignee kepada Premis Tersebut semasa plaintif kedua mengambil pinjaman untuk membiayainya (loan-cum-assignment).

(6) Berikutan dengan pembatalan kes di Mahkamah Sesyen yang tersebut diatas, plaintif kedua memasukkan tindakan di Mahkamah Tinggi ini sekarang, iaitu pada 13 Mac 1992.

(7) Defendan telah memasukkan kehadiran pada 6 Mei 1992 dan Penyata Pembelaan pada 22 Mei 1992. Pada hari yang sama (22 Mei 1992) plaintif telah memasukkan Saman Dalam Kamar untuk mendapat Penghakiman Terus di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Saman Dalam Kamar ini telah didengar oleh Penolong Kanan Pendaftar pada 2 September 1992 dan permohonan plaintif-plaintif ditolak dengan dikenakan kos.

(8) Plaintif-plaintif tidak berpuas hati dengan keputusan Penolong Kanan Pendaftar itu dan membuat rayuan kepada Hakim Dalam Kamar.

Sebagai biasa pendengaran rayuan oleh Hakim Dalam Kamar merupakan perbicaraan semula terhadap keputusan yang dibuat oleh Penolong Kanan Pendaftar itu.

Plaintif-plaintif dalam permohonan untuk mendapat Penghakiman Terus merujuk kepada Pernyataan Tuntutan dan afidavit-afidavit mereka dan mengemukakan dokumen-dokumen yang menunjukkan bahawa aduannya mempunyai bukti bertulis. Ringkasan kes pihak plaintif-plaintif adalah seperti berikut:

(i) Bahawa defendan engan menyerah balik Premis Tersebut kepada plaintif walaupun tempoh penyewaannya telah tamat.

(ii) Bahawa defendan telah mengakui plaintif kedua sebagai tuan empunya Premis Tersebut dengan membayar sewa bulanannya kepada plaintif kedua setelah Premis Tersebut dibeli olehnya daripada Penjual (Liow Hoon Chai).

(iii) Bahawa defendan tiada pembelaan terhadap tuntutan plaintif-plaintif dalam kes ini.

Defendan menentang permohonan plaintif-plaintif untuk mendapat perintah Penghakiman Terus dengan mengemukakan afidavit balasan yang boleh diringkaskan seperti berikut:

(i) Bahawa plaintif-plaintif terhalang (estopped) daripada membuat tuntutan terhadap defendan di Mahkamah Tinggi ini sekarang oleh kerana mereka telah gagal membuat tuntutan dengan plaintif pertama di Mahkamah Sesyen, iaitu dalam kes Mahkamah Sesyen Kuala Lumpur, Saman No.52-3054-89. Kes tersebut telah dibatalkan oleh kerana plaintif kedua, yang menjadi plaintif tunggal, tidak mempunyai *locus standi*. Peluang telah diberi untuk plaintif kedua memasukkan plaintif pertama sebagai plaintif bersama tetapi plaintif kedua dengan sengaja tidak mengambil peluang tersebut.

(ii) Bahawa defendan mempunyai hak equity untuk menyambung atau meneruskan penyewaan Premis Tersebut selama 3 tahun lagi iaitu mulai 1 Oktober 1989 hingga 30 September 1992 di atas dua sebab atau alasan seperti berikut:

(a) Defendan telah diberi pengesahan (warranty) secara lisan dan tingkah laku oleh Penjual (Liow Hoon Chai) bahawa plaintif telah bersetuju untuk membaharui penyewaan Premis Tersebut selepas 30 September 1989 di atas terma yang sama dengan Perjanjian Sewaan di antaranya dengan Penjual (Liow Hoon Chai).

(b) Oleh kerana mempercayai yang plaintif akan meneruskan penyewaan Premis Tersebut sebagaimana yang dinyatakan di atas defendan telah membelanjakan wang sebanyak RM58,200 untuk mengubahsuai Premis Tersebut.

(c) Defendan juga menyatakan bahawa plaintif tahu apa yang dinyatakan olehnya di butiran (a) dan (b) di atas.

(iii) Bahawa defendan mempunyai pembelaan yang kukuh.

Setelah menghalusi Pernyataan Tuntutan, Pernyataan Pembelaan, afidavit-afidavit yang difailkan oleh kedua-dua pihak dan dokumen-dokumen yang dilampirkan, dan hujah-hujah yang disampaikan oleh peguam pihak plaintif (Perayu) dan peguam pihak defendan (Responden), Mahkamah membatalkan (set aside) keputusan yang dibuat oleh Penolong Kanan Pendaftar dan membenarkan permohonan plaintif untuk mendapat Penghakiman Terus dengan alasan-alasan seperti berikut:

(1) Defendan telah gagal menunjuk atau membangkit isu atau isu-isu yang perlu dibicara dalam perbicaraan penuh.

(2) Plaintif-plaintif mempunyai hujah dan bukti yang kukuh bahawa mengikut Perjanjian Sewaan di antara defendan dan Penjual yang mengikati defendan dan Penjual dan kemudianya mengikati defendan dengan plaintif sebagai pembeli Premis Tersebut. Perjanjian Sewaan itu ialah untuk tempoh 3 tahun bermula pada 1 Oktober 1986 dan tamat pada 30 September 1989 dan tiada terdapat peruntukkan untuk melanjut atau pilihan untuk melanjut tempoh penyewaan di dalam perjanjian tersebut.

(3) Dakwaan defendan bahawa Penjual (Liow Hoon Chai) secara lisan memberi pengesahan (warranty) bahawa pembeli (plaintif kedua) akan meneruskan penyewaan Premis Tersebut kepadanya adalah tidak munasabah dan tidak disokong oleh sebarang bukti tetapi sebaliknya dinafikan oleh Penjual (Liow Hoon Chai) dalam afidavitnya yang diikrarkan pada 25 Ogos 1992 dan difailkan oleh plaintif-plaintif.

(4) Jika apa yang dikatakan oleh defendan bahawa beliau telah membelanjakan RM58,200 untuk mengubahsuaikan Premis Tersebut dengan kepercayaan bahawa sewanya akan dilanjutkan oleh plantif, perbuatan defendan dalam keadaan seperti yang dikatakan olehnya adalah satu perbuatan yang tiada sesiapapun boleh disalahkan melainkan defendan sendiri. Tiada seorangpun yang berfikiran waras (no reasonable person) akan berbuat demikian di dalam keadaan itu sebelum mendapat kepastian yang bertulis sama ada daripada pihak Penjual atau plaintif (pembeli). Perlu diingat bahawa Perjanjian Sewaan adalah dengan bertulis dan tiada terdapat sebarang kekaburan mengenai terma-terma yang terkandung didalamnya. Sebarang dakwaan bahawa Penjual atau tuan empunya Premis Tersebut bersetuju mengubah atau menambah terma-terma dengan secara lisan, melainkan diperakui oleh pihak satu lagi itu, tidak boleh diterima sebagai alasan.

(5) Berkenaan dengan dakwaan yang Defendan mempunyai hak equity untuk menyambung penyewaan selama 3 tahun lagi selepas 30 September 1989, Mahkamah dapati bahawa defendan tidak berkemungkinan mempunyai hak ekuiti kerana *equity helps the vigilant and not the indolent* (Ekuiti menolong orang yang menolong diri sendiri tetapi tidak menolong orang yang berdiam diri). Mahkamah berpendapat dalam keadaan yang biasa jika sekiranya Penjual memberitahu kepadanya (defendan) bahawa pembeli (plaintif) berhasrat atau bersetuju untuk melanjutkan tempoh sewaan selepas tamatnya tempoh yang dinyatakan dalam Perjanjian Sewaan itu, maka seorang yang waras biasa (reasonable person) sepatutnya mendapat kepastian daripada pembeli (plaintif). Kegagalan Defendan berbuat demikian dalam keadaan ini merupakan satu indolence (tidak wajar berdiam).

(6) Hujah pihak defendan yang mengatakan plaintif dihalang daripada memasukkan kes ini selepas daripada tindakan saman yang dimasukkannya di Mahkamah Sesyen dibatal kan dengan kos, tidak boleh diterima oleh kerana

oleh kerana pembatalan sesuatu kes mal bukan merupakan satu penolakan permohonan (that the application is dismissed or disallowed) bahkan sebagai striking out kes itu sahaja. Berkenaan aduan defendan yang plaintif belum membayar kos itu adalah satu perkara lain yang mempunyai remedi tersendiri.

Disini, sebagai *obiter dictum*, saya ingin membuat komen tentang apa yang dikatakan oleh Hakim Makamah Sesyen di atas pendakwaan pihak defendan di Mahkamah Sesyen bahawa plaintif kedua tidak mempunyai *locus standi* oleh kerana Premis Tersebut telah diserah hak (assigned) kepada plaintif pertama (Kwong Yik Bank Bhd.) untuk plaintif kedua mendapat pinjaman - transaksi yang terkenal dengan "Loan-cum-Assignment". Saya berpendapat bahawa keputusan yang menyatakan plaintif kedua tidak mempunyai *locus standi* adalah salah. Dalam transaksi "Loan-cum-Assignment" pemilikan harta yang menjadi cagaran tidak berpindahmilik daripada Peminjam kepada Bank sehingga Mahkamah membuat perintah supaya harta itu dijual oleh Pemberi Pinjam (bank atau mana-mana institusi kewangan). Hak menduduki, memberi sewa dan mengurus harta yang berkenaan tidak berpindah bahkan tinggal di tangan peminjam atau assignor sehingga Mahkamah membuat perintah jualan atas alasan peminjam ingkar membayar balik wang yang dipinjam mengikut terma-terma yang ditetapkan dalam perjanjian pinjaman yang berkenaan.

Ringkasnya saya berpendapat bahawa pembeli harta seperti plaintif kedua yang membuat transaksi "Loan-cum-Assigment" mempunyai *locus standi* untuk mendapat milik kosong daripada penyewa atau penceroboh (trespassers).

Berlainan pula keadaannya jika penyerah hak (assignor) di dalam sesuatu perjanjian menyerahkan hak kepada sesuatu pihak yang lain, maka penyerah hak yang sedemikian tidak lagi berhak menuntut milik kosong daripada mana-mana pihak yang ketiga sama ada pihak ketiga itu seorang penyewa ataupun penceroboh.

Kes-kes yang dirujukkan oleh peguam pihak defendan tidak dapat menolongnya dan memberi sebab kenapa permohonan pihak plaintif-plaintif untuk mendapat Penghakiman Terus sayugia ditolak.

Kes-kes yang dirujuk adalah seperti berikut:

(i) *Yat Tung Investment Co. Ltd. lwn. Dao Heng Bank Ltd. & Anor.* [1975] House of Lords -Privy Council AC 581
(ii) *SCF Finance Ltd. lwn. Masri & Anor.* [1987] 1 All ER 194.
(iii) *Malayan United Finance Bhd. lwn. Noormurni Sdn. Bhd. & Anor.* [1988] 1 MLJ 395
(iv) *Lim Hock Kim lwn. Sim Seng Quee* [1982] 2 MLJ.210
(v) *Mok Deng Chee lwn. Yap See Hoi & Ors.* [1981] 2 MLJ 321
(vi) *Devi lwn. Francis* [1969] 2 MLJ 169
(viii) *Cheo Lean How lwn. Fock Fong Looi* [1985] 2 MLJ 440
(ix) *Ong Heng Hwa Realty Sdn. Bhd. lwn. Teoh Chai Soik* [1971] 1 MLJ 124

Walaubagaimanapun pihak plaintif tidak menekan supaya *mense* profit dibayar oleh pihak defendan bagi tempoh 3 tahun mulai 1 Oktober 1989 hingga 30 September 1992 bahkan menekan supaya defendan meyerah milik kosong Premis Tersebut dengan secepat mungkin dan *mense* profit dikenakan mulai 1 Oktober 1992 hingga tarikh penyerahan.

Dengan alasan-alasan yang tersebut di atas, Mahkamah membernarkan rayuan pihak plaintif dan membuat perintah seperti berikut:-

(i) Bahawa perintah yang dibuat oleh Penolong Kanan Pendaftar diketepikan.
(ii) Defendan hendaklah menyerah milik kosong Premis tersebut kepada plaintif pada atau sebelum 30 April 1993.
(iii) Defendan hendaklah membayar kepada plaintif sewa biasa untuk tempoh mulai 1 Oktober 1989 hingga 30 September 1992.
(iv) Defendan hendaklah membayar kepada plaintif keuntungan *mense* profit (dua kali ganda sewa yang ditetapkan dalam Perjanjian Sewaan) mulai 1 Oktober 1992 hingga tarikh penyerahan.
(v) Defendan hendaklah membayar kos kepada plaintif.
(v) Defendan hendaklah membetulkan Premis Tersebut dalam masa 2 bulan daripada tarikh hukuman ini dijatuhkan.